

**Список літератури:** 1. Цодиков С. Корпоративная автоматизированная информационная система как ресурс бизнеса/www.forus.ru. 2. Усова Г.В. Інформаційне забезпечення реінжинірингу виробничих процесів промислового підприємства/Інститут економіки промисловості НАН України 3. Информационные технологии в бизнесе/Под ред. М. Желены.- СПб.: Питер, 2009.-с.16

**М.В. Губина**, канд. арх., профессор ХНУГХ им. А.Н. Бекетова

**Н.Г. Русланова**, аспирант ХНУГХ

## **СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В ОПТИМИЗАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ИХ ВЛИЯНИЕ НА РИЭЛТЕРСКУЮ ОТРАСЛЬ**

Глобальным фактором, определяющим развитие современного города, является проблема расселения населения в городах. Социальная значимость данной проблемы не может недооцениваться, представляет собой одну из важнейших задач экономистов и градостроителей. Данная тема затрагивается в трудах ведущих отечественных ученых и специалистов; Демин Н.М., Ключниченко Е.Е., Пидгрушный Г., Фильваров Г.И., Нечаева Т.С., Репин Ю., Макухин В.Ф. и др. [1, 2, 3, 5, 6].

Авторы отмечают, что развитие города включает качественное изменение социальной среды, максимальное приближение ее к мировым социальным стандартам и параметрам, основанным на эффективной экономической деятельности. Инновационной в этом плане можно считать риэлтерскую деятельность, которая ранее официально была запрещена, а нелегальное маклерство – игнорировалось. Несмотря на то, что ее потребность в обществе – отмечалась, а легализация работы агентов в решении жилищной проблемы могла бы сыграть позитивную роль.

Рассматривая проблему решения жилищного дефицита в эпоху социализма, можно отметить, что в течении 30 лет (60-90 гг. XX в.) темпы жилищного строительства непрерывно возрастали и строительная отрасль в этот период активно развивалась. К числу социальных преимуществ этой эпохи можно отнести - массовость застройки в городах, а также формирование *нового*

*типа расселения* населения – по образу и подобию крупных жилых образований западного типа, – в многоэтажных зданиях индустриального домостроения. При этом достигалась достаточно высокая плотность застройки в пересчете на единицу территории (брутто в кв.м./ га) и плотность населения - чел/га. [4].

К достижениям этого времени можно отнести - не столько валовое исчисление квадратуры общей площади новостроек, (в миллионы кв.м. общей площади квартир за год по городам Украины), сколько - *социальную защищенность населения* в данном вопросе. Стабильность экономической модели и *государственные гарантии получения квартиры* или ее покупки на условиях беспроцентных кредитов также были в числе весомых социальных преимуществ системы управления.

Изучение *динамики социально-экономических отношений* в государстве на протяжении последнего 22-х летнего этапа самостоятельного развития Украины показывает, что на смену социалистической риторике о «непрерывном росте благосостояния народа» пришла мифологема о «непрерывном экономическом росте» и реальных достижениях рыночной экономики в Украине. На самом деле, многие социальные проблемы отошли на второй план, и в их числе - жилищная проблема. К настоящему моменту строительная отрасль практически перестает существовать. Вместо производства товаров и развития индустрии строительства жилья нового типа и разнообразных форм, акцент перенесен, в основном, в сторону торговли имеющимся жилым фондом (вторичный рынок жилой недвижимости). Это привело в период 2000-2010гг к резкому увеличению риэлтерских агентств и росту числа сделок на рынке жилой недвижимости.

При переходе к постиндустриальному обществу в новых экономических условиях перед исследователями и городскими регулирующими органами встал ряд вопросов, имеющих **социальную природу**. В первую очередь, это – все та же жилищная проблема, но с новыми социальными и экономическими требованиями. И среди них - оптимизация размещения новой жилой застройки

в генеральном плане города, в аспекте изыскания свободных или условно свободных территорий под жилые здания.

Сложившаяся структура жилой застройки в крупных городах со временем неизбежно подвергается трансформации, что, естественно, влияет на характер расселения в городах. Теперь в городской среде можно увидеть и новые формы зданий, и иные, непривычные типы жилья, резко контрастирующие с застройкой микрорайонов, а, тем более, с убогими лачугами окраин. Наряду с рынком «вторичного» жилья, появился ряд новостроек и продаж в «первичном» сегменте. Благодаря новой - «выборочной» застройке [4] увеличивается и население отдельных жилых районов, но на фоне значительной смертности данный процесс практически не отражается на социальном обслуживании жилья в силу сложившейся здесь ранее инфраструктуры.

Крупнейшие города Украины, которые могут себе позволить строить новое жилье, - в пределах городской черты таких земель практически не имеют. Несмотря на это, застройщики хотят получить, преимущественно, - «лакомые куски» городских территорий любыми путями.

Исторически сложившееся тяготение населения к *центральной части* города и особенно, - общегородскому центру, действительно оправдано с точки зрения общей его привлекательности и минимальных затрат на получение всех форм обслуживания. Однако, земельный дефицит и насыщенность культурно-историческими объектами не позволяет проводить здесь масштабную реконструкцию с целью размещения новой застройки. Фрагментарное строительство, которое здесь осуществляется, со сносом отдельных малоценных зданий, повышает и *локальную ценность* и территорий, и, вполне реальную, *фактическую стоимость* размещаемых жилых зданий. Рекомендации теоретиков по использованию данных земель – применение наиболее высокой степени интенсивности застройки. А, значит на таких территориях следует вводить норматив повышенной плотности населения с применением высотной застройки.

Учитывая другой *важнейший социальный и, одновременно, - экономический фактор* – временные затраты населения на передвижения по городу, следует обратить внимание и на *социальный эффект* от использования под жилую застройку других территорий с высокой степенью интенсивности. К ним можно отнести земли универсальной транспортной доступности - ***зоны влияния станций метрополитена*** [7]. В городах, располагающих этим скоростным видом транспорта, в настоящее время наблюдается тенденция застройки кварталами, состоящими из высотных жилых зданий (20-24 этажа и более), - непосредственно в ближайшей пешеходной доступности к станциям – 400-700 м. В Харькове - это станции метро: Научная, Ботанический сад, 23 августа, пл. Восстания, Полтавский шлях и др.; многочисленны примеры аналогичной застройки в городах Киеве и Днепропетровске.

Повышение интенсивности освоения, выгодно расположенных к городским коммуникациям территорий (городские магистрали и улицы), основано на их пропорциональности к условиям связи [3,7] и отражает геометрическую характеристику компактности плана города. Влияние данного социального эффекта сказывается не только на экономической эффективности строительства жилья, но и на его стоимости.

Фондоемкость территорий, (в том числе и общей площади в квартирах – жилой фонд), должна меняться в сторону увеличения (уменьшения), в зависимости от удаленности квалитетической зоны города (серединная, периферийная) от центра и характера взаимосвязи (доступности) участка строительства с ним. Такой комплексный учет и взаимозависимость характеристик «фондоемкость - плотность застройки (плотность населения)» должен послужить основой технико-экономических обоснований при выборе территорий под массовую жилую застройку [9].

Нормативы денежной оценки земли - стоимости 1 кв. м городской площади в городах Украины в настоящее время дифференцированы для застройщиков, в зависимости от значимости города (Харьков - 290 грн, Одесса – 260 грн., Львов – 470 грн.). Однако, эта универсальная стоимость не отражает

характер местоположения участка строительства в транспортно-планировочной структуре города, за исключением г. Киева (от 200 до 2000 грн/1 кв.м.), где применен дифференцированный подход к нормативам денежной оценки в зависимости от района города.

Денежная оценка городской земли, нивелированная и усредненная, не обусловленная характером ее ценности, (в том числе капиталовложениям на инженерную подготовку, инфраструктуру, транспортные сети и т.п.), а также ее *социальной привлекательности*, - представляется научно не обоснованной. Этот метод ведет не только к перерасходу земли, ее нерациональному использованию, но и к экономическим просчетам, потерям финансовых выгод для бюджета.

Важным социальным моментом темы является изменение человеческой личности на основе демократических начал, что означает не только *свободный выбор в отношении ее жилищных потребностей*, а также и *выбор места проживания*. Исследования, проведенные авторами на основе изучения продаж жилой недвижимости в риэлтерских агентствах г. Харькова, показали, что стоимость 1 кв.м. общей площади квартир, практически везде, отражала характер доступности жилого здания к транспортным магистралям, была пропорционально зависима от дальности передвижения к ним. Из числа опрошенных клиентов агентств 82%, при прочих равных условиях, по возможности, отдали предпочтение квартирам, размещенным в домах у главных магистралей и станций метро.

Согласно методике (Сосновский В.А., Русакова Н.С., Москва) - возможна разработка *индекса привлекательности* объекта тяготения из системы объектов данного функционального типа (жилых зданий, квартир) [8 ].

Его определение включает факторы влияния –  $K_1$  – комфортность передвижения,  $j$  – меру информативности,  $K_u$  - близость к другим объектам тяготения, входящим в список привлекательных.

Итогом является построение границ территории центра тяготения, (по условию доступности объекта) на основе определения изохрон доступности

объекта (здания) к наиболее часто востребованным местам. Эта методика позволяет включить (исключить) данный объект из списка привлекательных для определенного контингента покупателей жилой недвижимости.

Влияние *характера информированности покупателей* – продавцов о факторе временной доступности объекта при сделках с недвижимостью - нельзя игнорировать. В работе риэлтерских агентств, в рамках IT технологий, он должен быть включен в папку информационного блока об объекте с представленной графоаналитической схемой изохрон доступности объекта к центральным местам города. Предложенный метод поможет избежать существенных ошибок и недоразумений при работе с клиентами, облегчит работу оценщиков жилья, повысит эффективность продаж.

**Список литературы:** 1. Дьомін М.М. Актуальні проблеми містобудівних досліджень –Зб. «Містобудівне та територіальне планування», В.33 – К.КНУБА, 2009 – с.139-152 2. Ключиниченко Є.Є. Реконструкція житлової забудови (техніко-економічні обґрунтування) – К.:КНУБА,2000-с.247 3. Фильваров Г.И. Проблемы планирования міського розвитку в контексті урбаністичних процесів Зб.«Досвід та перспективи розвитку міст» В.23 – К.Діпромісто, 2012- с.26-38 4. Губина М. В., Коваленко В.С. Гуманизация архитектурной среды и малые жилые образования в городах Украины - Сб. «Коммунальное хозяйство городов» В.81- К.:Техника,2008-С.420-425 5. Репин Ю. Социально-экономическая дифференциация жилища - Зб. «Досвід та перспективи розвитку міст» В.16- К.: Діпромісто, 2009-с.63-78 6. Нечаева Т.С. та ін.. Зб.«Досвід та перспективи розвитку міст» В.23 – К.Діпромісто, 2012- с.39-50 Містобудівний кадастр – основа оновлення містобудівної документації міста Києва. 7. Формирование центров в зонах влияния станций метрополитена – Дис.к.арх.( на правах рук.) – Л.:ЛИСИ,1991-С.194 8. Сосновский В.А., Русакова Н.С. Прикладные методы градостроительных исследований –М.: Архитектура-С, 2006- с.111 9. Сотников В. В., Блайвас А. М. Социально-экономическая эффективность функционально-планировочной организации города – Сб. науч. трудов» социально- экономические проблемы градостроительства - К.: ЗНИИЭП, 1987- с.32-42

**Н.Г. Русланова**, аспірант ХНУМГ ім. О. М. Бекетова

## **ВИЗНАЧЕННЯ ВПЛИВУ СОЦІОЛОГІЧНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ НА ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ У СУЧАСНІЙ УКРАЇНІ**

У напрямку проведення реформ у декількох галузях господарства України слід відзначити ріелтерську діяльність, яка повинна зіграти визначну роль у вирішенні житлового питання деяких верств громадянського суспільства [1]. Однак, вивченню демографічних характеристик та визначення ступені диференціації населення за рівнем прибутків, - не надається належної уваги [2].